

Stadt Laage

Landkreis Güstrow

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Umgehungsstraße Weitendorf“ /
(ehem. Planungsverband Laage)**

Begründung

einschl. **Umweltbericht**

als besonderer Teil der Begründung

Auftraggeber:

STADT LAAGE
Am Markt 7
18299 Laage

Auftragnehmer:

Dipl.- Ing. für Städtebau Irina Säwert
GroßerMoor44
19055 Schwerin
fon: 0385 – 5572566
mobil: 01577-4330886
fax: 0385 – 5572566
mail: i.saewert@gmx.de

in Zusammenarbeit mit

Bendfeldt – Herrmann – Franke
LandschaftsArchitekten BDLA

Christian Beste
Berliner Torhaus
Platz der Jugend 14
19053 Schwerin
fon: 0385 - 734264
fax: 0385 – 734265
mail: beste@bhf-sn.de

I: Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB i.V.m. §2a BauGB

Inhalt

1	ALLGEMEINES	4
	1.1 Anlass und Planungsziel	4
	1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	1.3 Rechtsgrundlagen	5
	1.4 Aufstellungsverfahren	5
	1.5 Kartengrundlagen	6
	1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
	1.7 Lage und Größe des Plangebietes.....	7
2	PLANINHALT	7
	2.1 Verkehrsflächen	7
	2.2 Grünflächen	7
3	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8

Anlage I: Umweltbericht

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 3 des ehemals Planungsverband Laage wurde aufgestellt, um die verkehrliche Erschließung des nördlich der Ortslage Weitendorf gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes sicherzustellen und die Ortslage Weitendorf vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Durch Gemeindefusion gehört die ehemalige Gemeinde Weitendorf mit den Ortsteilen Weitendorf und Kritzkow seit dem 01.01.2006 zur Stadt Laage. Der Planungsverband Laage, der den Bebauungsplan aufgestellt hat, ist aufgelöst worden. Damit ist die Planungshoheit in vollem Umfang auf die Stadt Laage übergegangen.

Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Straße befindet sich zurzeit in der Realisierung. Der östliche Teil der Straße von der Bundesstraße B103 über die Kreuzung mit der Flughafenstraße bis zur Einfahrt Gewerbegebiet Adam ist bereits fertiggestellt. Die weiteren Ausführungen werden zurzeit vorbereitet. Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich herausgestellt, dass der Kreuzungsbereich des geplanten Straßenabschnittes mit der Landesstraße L13 nicht im erforderlichen Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 berücksichtigt worden ist. Für die ordnungsgemäße Vorbereitung der Plangenehmigung für den Kreuzungsausbau ist daher erforderlich, weitere Teile der Kreuzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung und dem Kreuzungspunkt der bisherigen L 13 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit die Anordnung einer separaten Linksabbiegespur in der Verkehrsfläche der L 13 erforderlich, die bisher nicht vorgesehen war.

Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 Umgehungsstraße Weitendorf ist somit die Erweiterung des Geltungsbereiches, um die Anordnung der Linksabbiegespur zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der Planung der Straßenkreuzung wurde festgestellt, dass die Stadt Verfügbarkeit über weiteren Flächen entlang der Landesstraße L13 erlangt hat. Auf diesen Flächen können Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die derzeit dort vorhandenen Stallanlagen sollen zurückgebaut werden. Anstelle der abzureißenden Baulichkeit soll eine Grünfläche entwickelt werden. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze werden dabei weitgehend erhalten. Für die zusätzlichen wird durch Baum – und Gehölzpflanzung eine Aufwertung der Fläche erreicht. Der verbleibende Kompensationsüberschuss durch die geplante Maßnahme auf Flurstück 3/4 wird in das Kompensationskonzept des B-Plans Nr. 3 integriert.

Der Bebauungsplan wird weiterhin die Bezeichnung Bebauungsplan Nr.3 „Umgehungsstraße Weitendorf“ der Stadt Laage behalten, da die Stadt Laage nicht über ein Bebauungsplan Nr.3 verfügt. Eine Umbenennung wird daher entbehrlich.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Laage stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Verkehr dar.

Südlich, westlich und östlich angrenzend werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542),
- Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetz – natSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. MV 2010, S. 66)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechtes Erneuerbarer Energien im Strombereich (EEG) vom 25.10.2008 (BGBl. I S. 2074), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 28.03.2009 (BGBl.I.S.643)

1.4 Aufstellungsverfahren

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans werden in den §§ 1 – 4 und 6 BauGB geregelt.

In Ihrer Sitzung hat sich die Stadtvertretung der Stadt Laage mit den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auseinandergesetzt und den Änderungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung am 15.12.2010 für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann eine Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes ist vom 13.01.2011 bis zum 14.02.2011 stattgefunden.

Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die im Laufe des Verfahrens eingehenden Anregungen sind einer Abwägung zu unterziehen. Das gemeindliche Verfahren wird mit einem Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB beendet. Mit der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

1.5 Kartengrundlagen

Da die Änderungen nur einen Teil des Bebauungsplanes betreffen, kommt auch eine Beschränkung der Planzeichnung auf den durch die Änderung berührten Bereich in Frage. Als Kartengrundlage dient der Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.3 im Maßstab 1:2000.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im M 1 : 2 000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- einer Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planungsziele dargelegt werden, beigelegt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Umgehungsstraße Weitendorf“ hat die Stadt Laage zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der hier vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Zur Ermittlung des Bestandes der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter wurden vorhandene Daten- und Plangrundlagen ausgewertet, eine Ortsbegehung zur Erfassung der Biotoptypen sowie eine Untersuchung des abzureißenden Gebäudebestandes durch einen faunistischen Fachgutachter durchgeführt. Der Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchung ist dem Umweltbericht bzw. dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage beigelegt.

Im Hinblick auf die im Zuge des Vorhabens von Fällung betroffenen Bäume lag bereits eine Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow mit entsprechend festgesetztem Kompensationsbedarf vom 23. September 2010 vor, sodass die Baumfällungen im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsermittlung nicht mehr zu berücksichtigen waren.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde weiterhin die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG berücksichtigt und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (siehe in Anlagen zum Umweltbericht), welche mit dem Kompensationskonzept des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Umgehungsstraße Weitendorf“ abgeglichen wird. Aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen entwickelt, die in den Bebauungsplan einfließen.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

1.7 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 befindet sich am westlichen Ortsrand von Weitendorf nördlich der Landesstraße L 13. Der Geltungsbereich umfasst Teile der bestehenden Straßenverkehrsfläche der L 13 inkl. Nebenanlagen, ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgelände mit ruinösen Stallanlagen sowie sukzessionsbedingt aufgewachsener Vegetation aus ruderalen Gras- und Hochstaudenfluren und Gehölzen sowie landwirtschaftlich genutzten Gründlandflächen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,5 ha und gehört zur Gemarkung Weitendorf. Er beinhaltet die auf der Flur 2 gelegenen Flurstücke 3/4, 3/5.(teilweise) und 3/12 (teilweise)

2 PLANINHALT

2.1 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan erhält die Festsetzung "Straßenverkehrsflächen". Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass der Ausbau des Kreuzungsbereiches nach RAS/K1 mit Linksabbiegerstreifen mit Verzögerungsstrecke erfolgen kann.

2.2 Grünflächen

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst die maroden Stallanlagen des ehemaligen VEG (T) Weitendorf. Diese sollen, einschließlich aller Befestigungen und unterirdischen Einbauten (Klärgrube) rückgebaut werden. Anschließend soll der Bereich als Grünfläche durch Anpflanzung zu einem Eichengehölz naturnah entwickelt werden. Eine Teilfläche von 200 m² (geplante Öffentliche Grünfläche Ö3) wird als Rasenfläche angelegt und soll der Anlage der u.g. artenschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahme dienen. Die Grünflächen im Plangebiet dienen unterschiedlichen Zwecken:

1. Aufwertung des Landschaftsbildes / Ortsbildes

2. Schutz vorhandener Gehölze
3. Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften
4. Aufnahme der Oberflächenentwässerung

Durch die Maßnahme können die Boden- und Biotopfunktionen durch Entsiegelung erheblich verbessert werden. Außerdem wird durch die Gehölzentwicklung ein Beitrag zur Entwicklung naturnaher Biotope im Randbereich von Weitendorf geleistet. Der Abriss und die Gehölzentwicklung dienen darüber hinaus der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese dauerhaft günstigen Wirkungen für Natur und Landschaft, die von der Maßnahme ausgehen, sollen auf den Ausgleich für Eingriffe des B-Plans Nr. 3, hier auf den oben ermittelten Ausgleichsbedarf der 1. Änderung, sowie weiterhin auf den Bau der Planstraße A angerechnet werden.

Für den Eingriff durch den Bau der Linksabbiegespur stellt die Entsiegelung einen funktionalen Ausgleich für die Bodenfunktion dar. Die Biotopfunktion der Rasen- und Ruderalflure kann nicht ausgeglichen, sondern nur ersetzt werden. Da nur Biotopfunktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist dies gerechtfertigt.

Die o.g. Abrissmaßnahme führt jedoch dazu, dass Brutstätten von Schwalben, deren Zerstörung nach § 44 BNatSchG verboten ist, betroffen sind. Der Verbotstatbestand tritt nicht ein, wenn die betroffene Funktion im räumlichen Zusammenhang durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kontinuierlich erfüllt wird. Als artenschutzbedingte Ausgleichsmaßnahme ist deshalb der Bau eines sogenannten Schwalbenturms auf dem Flurstück 3/4 vorgesehen (siehe dazu Artenschutzfachbeitrag).

Festsetzungen zum Ausgleich umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht (§200a BauGB).

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Fläche Nr. 7: Abriss der Stallanlagen und Entwicklung eines Eichen-Feldgehölzes

Auf dem Flurstück 3/4, Flur 2, Gemarkung Weitendorf sollen die maroden Stallgebäude, Lager-, Sozial- und Heizgebäude, der Schornstein, weitere kleine Gebäude, Versiegelungen der Freiflächen sowie die Klärgrube abgerissen und einschließlich Schutt, Müll und Unrat von der Fläche des ehemaligen VEG (T) Weitendorf geräumt werden. Als Voraussetzung für eine anschließende Renaturierung der Fläche ist der Boden einzuebnen und zu lockern.

Ein vorhandenes, nicht naturnahes Kleingewässer sowie im östlichen Randbereich vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Im Anschluss an den Abbruch sollen auf einer Fläche von ca. 1,81 ha Initialpflanzungen mit 10 Gruppen zu 3 Eichenheistern und 7-8 heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzenliste des Bebauungsplans Nr. 3 durchgeführt werden. Darüber hinaus sind bis zu 70% der Fläche mit Stieleichen (Forstschulware) zu bepflanzen und bis zu einer gesicherten Kultur zu pflegen. 30% der Fläche sind der Sukzession zu überlassen. Die Fläche soll dauerhaft für eine naturnahe Gehölzentwicklung zur Verfügung stehen.

Die Pflege bis zur gesicherten Kultur dauert 5 Jahre.

Bau eines Schwalbenturms

Zum Ausgleich von Lebensstättenverlusten geschützter Vogelarten durch den Abriss der Stallanlagen wird folgende Maßnahme festgesetzt:

In der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind die versiegelten Flächen aufzubrechen und zu entfernen. Nach Einebnung und Lockerung des Bodens ist die Fläche als Rasen anzulegen und zu erhalten. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen.

Zum Ausgleich von Lebensstättenverlusten geschützter Vogelarten durch den Abriss der Stallanlagen ist mittig in der Ö3 ein Schwalbenturm mit mindestens vier Geschossen aufzustellen und zu erhalten, an dem innen fertig montierte Nester für Rauchschwalben und außen fertig montierte Nester für Mehlschwalben (insgesamt mindestens 58 Stück) angebracht sind.

Diese artenschutzbedingte Maßnahme unterliegt nicht der Abwägung. Sie muss bis zum Beginn der Brutperiode (im Monat März), die auf den Abriss folgt, funktionsfähig sein. Die Funktionsfähigkeit des Schwalbenturms ist dauerhaft zu erhalten. Dem dient auch die o.g. jährliche Rasenmähd zur Offenhaltung der Fläche für den freien Anflug der Schwalben.

Stadt Laage, *den 28.03.2011*


Die Bürgermeisterin